

Nr 44.*Utlåtande i anledning av väckta motioner om skärpt lagstiftning rörande uthyrning av bostäder.*

Andra lagutskottet har till behandling förehaft två inom riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nr 205 i första kammaren av herr *Johannesson* och nr 306 i andra kammaren av herr *Sköldin*.

I motionerna, vilka äro likalydande, har hemställts, att riksdagen måtte besluta att till Kungl. Maj:t göra framställning om skyndsamt utredning och förslag dels rörande skärpt lagstiftning om skyldighet för fastighetsägare att anmäla hyresledighet till den kommunala bostadsförmedlingen, dels rörande införande av skyldighet för fastighetsägarna att av det hyressökande bostadsklientel, som finnes anmält hos den kommunala bostadsförmedlingen, söka och taga sina hyresgäster, dels ock rörande införande av bestämmelser, som skapa större förutsättningar för familjer med barn att erhålla bostad, dock med beaktande av den begränsning i denna fastighetsägarnas skyldighet, som angivits i motionerna.

Beträffande de skäl, som anförts till stöd för motionärernas hemställan, får utskottet hänvisa till motionerna.

Över motionerna har utskottet i den ordning § 46 riksdagsordningen föreskriver inhämtat yttrande från socialstyrelsen och statens hyresråd, varjämte utskottet berett Sveriges fastighetsägareförbund och hyresgästernas riksförbund tillfälle att yttra sig i anledning av nämnda motioner. De infordrade yttrandena finnas såsom bilagor fogade till detta utlåtande.

Enligt 10 § i *lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m.* äger Konungen förordna, att i kommun, där lagen äger tillämpning, avgiftsfri bostadsförmedling skall anordnas på kommunens bekostnad. I 12 § stadgas, att Konungen äger meddela föreskrifter om skyldighet att lämna uppgifter rörande hyresledighet och hyresavtal.

Med stöd av bl. a. sistnämnda stadgande har Kungl. Maj:t utfärdat *kungörelsen den 3 december 1943 om skyldighet att anmäla hyresledighet m. m.* Enligt 3 § i kungörelsen åligger det hyresvärd att göra anmälan om att hyresförhållande, avseende bostadslägenhet, upphört eller skall upphöra i följande fall. Om hyresvärd i samband med eller efter uppsägning av hyresavtal meddelat hyresgästen, att han ej önskar låta denne kvarbo, skall anmälan göras inom tre veckor efter det sådant meddelande lämnades. Om

hyresgäst uppsagt hyresavtal eller överenskommelse träffats om hyresförhållandes upphörande, skall anmälan göras inom tre dagar efter det uppsägningen gjordes eller överenskommelsen träffades. Även i andra fall, då hyresförhållande upphört eller skall upphöra, skall anmälan göras inom tre dagar efter det hyresvärden fått kännedom därom. Emellertid stadgas tillika, att efter det lägenheten ånyo blivit upplåten, anmälningsskyldighet icke längre föreligger. Enligt 5 § i kungörelsen åligger det hyresvärden att om, sedan anmälan gjorts, lägenheten därefter ånyo upplåtes, underrätta den, till vilken anmälan gjorts. Anmälan skall enligt 8 § i kungörelsen avlämnas till den myndighet eller inrättning i orten, som Kungl. Maj:t bestämmer.

Kungörelsen skall blott äga tillämpning i ort, för vilken Kungl. Maj:t lämnat förordnande därom och där hyresregleringslagen gäller. Sådant förordnande är för närvarande gällande i Stockholm, Malmö, Lund, Landskrona, Sundbyberg, Solna, Örebro, Linköping, Mölndal, Gävle, Norrköping, Västerås, Jönköping och Uppsala. Den inrättning, till vilken Kungl. Maj:t bestämt att anmälan skall avgivas, är i dessa fall den å orten befintliga kommunala bostadsförmedlingen.

Kungl. Maj:ts befogenhet enligt 10 § hyresregleringslagen har hittills icke i något fall använts för att mot kommuns egen önskan å orten inrätta kommunal bostadsförmedling.

I samband med hyresregleringslagens antagande vid 1942 års riksdag var frågan om obligatorisk kommunal bostadsförmedling och åtgärder i övrigt för att skapa ökad trygghet för hyressökande familjer med barn föremål för övervägande. Utskottet har redogjort närmare härför i sitt utlåtande nr 57 vid 1943 års riksdag, vartill utskottet får hänvisa (se s. 1—4).

I anslutning till det under krigsåren pågående arbetet med den ekonomiska politikens utformning i syfte att motverka en skadlig prisstegring igångsattes en utredning angående införande av behovsprövning å bostadsmarknaden. Nämda utredning omhänderhades av en inom finansdepartementet tillkallad utredningsman, revisionssekreteraren Erik Hagbergh. Utredningsmannen avlämnade till fullgörande av sitt uppdrag den 19 mars 1943 en samma dag dagtecknad *promemoria jämte utkast till lag om tillstånd att hyra bostad (hyreslicens) m. m.* Enligt utkastet skulle i vissa tätorter hyresavtal beträffande bostadslägenhet icke få träffas, med mindre hyresnämnden meddelat hyresgästen tillstånd att hyra bostad i orten. För lagutkastets närmare innehåll har utskottet redogjort i sitt tidigare nämnda utlåtande nr 57 till 1943 års riksdag, vartill utskottet även i detta sammanhang får hänvisa (se s. 4—5). Yttranden över promemorian ha avgivits av socialstyrelsen, statens hyresråd, statens byggnadslånebyrå och bostadssociala ut-

redningen, ävensom av svenska stadsförbundet, Sveriges fastighetsägareförbund, hyresgästernas riksförbund och hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund. I samtliga yttranden utom stadsförbundets avstyrktes utredningsmannens förslag i dess föreliggande skick. Promemorian har hittills icke föranlett någon åtgärd.

Vid 1943 års riksdag väcktes tre motioner i ämnet, nämligen dels de likalydande motionerna nr 185 i första kammaren av herr Hage och nr 131 i andra kammaren av herr Edberg m. fl., dels ock motionen nr 106 i andra kammaren av herr Persson i Stockholm m. fl. I motionerna I: 185 och II: 131 hemställdes, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om skyndsamma åtgärder i syfte att bereda ökat skydd åt hyressökande familjer med barn, förslagsvis genom införande av obligatorisk kommunal bostadsförmedling med anmälningsskyldighet för hyresvärdar och förtursrätt för barnfamilj till hyresledig lägenhet, medan i motionen II: 106 begärdes, att riksdagen för sin del måtte besluta, att 10 § i lagen om hyresreglering m. m. skulle erhålla den lydelsen, att i kommun, där lagen ägde tillämpning, avgiftsfri bostadsförmedling skulle anordnas på kommunens bekostnad.

I utlåtande nr 57 i anledning av motionerna uttalade utskottet, att de i den av Hagbergh avlämnade promemorian föreslagna åtgärderna icke torde vara tillfyllest för att under alla förhållanden tillgodose bostadsbehovet för hyressökande familjer med barn. Utskottet fortsatte:

För att uppnå nämnda syfte föreslås i samtliga motionerna, att kommunal bostadsförmedling skall anordnas i alla de kommuner, där hyresregleringslagen äger tillämpning. Kommunal bostadsförmedling torde, även om nyssnämnda lagförslag genomföres, i och för sig hava betydelse för beredande av skydd åt hyressökande familjer med barn. Kungl. Maj:t har ännu icke i något fall begagnat sig av den möjlighet, som 10 § hyresregleringslagen ger att förordna om införande av sådan förmedling. Det torde kunna ifrågasättas, huruvida icke en tillämpning av detta stadgande i vissa fall skulle vara önskvärd. 1941 års befolkningsutredning har i sitt till utskottet avgivna remissyttrande i ärendet något berört orsakerna till att förordnande jämlikt nämnda stadgande i hyresregleringslagen icke givits. Det synes utskottet påkallat, att dessa orsaker närmare klarläggas. Detta skulle måhända kunna leda till att stadgandet kommer att tillämpas i praktiken. Då emellertid utskottet förutsätter, att Kungl. Maj:t redan har uppmärksamheten riktad på förevarande spörsmål, anser utskottet någon riksdagens åtgärd i denna sak icke vara erforderlig.

Beträffande förslaget om företrädesrätt för familjer med barn till hyreslediga lägenheter hänvisade utskottet till sitt i samband med hyresregleringslagens antagande vid 1942 års riksdag gjorda uttalande, att en sådan rätt skulle innebära ett synnerligen långt gående ingrepp i fastighetsägarnas befogenheter samt att en sådan åtgärd åtminstone icke för det dåvarande syntes utskottet nödvändig. Utskottet tillade:

Utskottet, som är medvetet om att en dylik företrädesrätt kan vara påkallad under exceptionella förhållanden å hyresmarknaden, finner dock, att frågan om en sådan företrädesrätt med hänsyn till alla å densamma inverkan omständigheter är av mycket svårlöst natur. Det torde enligt utskottets mening icke vara lämpligt, att riksdagen tar ställning till spörsmålet, huruvida sådana förhållanden föreligga, innan åtminstone prövning skett av frågan, huruvida förutnämnda förslag till lag om tillstånd att hyra bostad skall upphöjas till lag.

Med hänsyn till vad sålunda förekommit ansåg utskottet, att någon framställning till Kungl. Maj:t i anledning av motionerna icke vore påkallad. Därvid förutsatte emellertid utskottet, att Kungl. Maj:t snarast toge ställning till förenämnda lagförslag samt i övrigt ägnade särskild uppmärksamhet åt de frågor, som berörde hyressökande familjers med barn bostadsförhållanden.

Utskottets hemställan, att motionerna icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd, bifölls av denna.

Vid 1946 års riksdag väcktes i andra kammaren av herr Kempe m. fl. en motion, nr 556, i vilken bl. a. föreslogs, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t skulle hemställa om utarbetande av förslag till ändrad lagstiftning att föreläggas riksdagen vid samma års höstsession, enligt vilken lagstiftning kommunerna skulle åläggas att, i händelse bostadsförsörjningen inom kommunen icke vore tillfredsställande, vidtaga åtgärder för dess förbättring samt att upprätta kommunal bostadsförmedling och fastighetsägarna att upplåta hyreslediga lägenheter till bostadssökande, som den kommunala bostadsförmedlingen anvisade.

Statsutskottet yttrade i sitt utlåtande nr 238, att vad i motionen anförts om lagstiftning rörande bland annat skyldighet för kommuner att vidtaga åtgärder för förbättring av bostadsförsörjningen icke borde i dåvarande läge påkalla åtgärd från riksdagens sida, samt hemställde, att motionen i de delar, varom nu vore fråga, icke måtte bifallas.

Riksdagen biföll denna utskottets hemställan.

Vid höstsessionen samma riksdag riktade herr Adolfsson med andra kammarens tillstånd till chefen för socialdepartementet frågan, huruvida denne hade för avsikt att framlägga förslag om sådan ändring i lagen om skyldighet att anmäla hyresledighet, att dylik anmälan måste ske omedelbart efter det att hyresgäst uppsagt hyresavtal eller uppsägning från värdens sida godkänts, samt sådan komplettering av lagen, att varje ny uthyrning och dennas villkor skulle anmälas till det lokala organ, som Kungl. Maj:t anförtrott att mottaga anmälningar enligt nu gällande lag. Statsrådet Mossberg besvarade interpellationen den 19 december 1946 i andra kammaren och uttalade därvid, att under nu rådande förhållanden på hyres-

marknaden en förkortning eller ett fullständigt borttagande av tredagarsfristen för anmälningsskyldighetens fullgörande skulle ha föga effekt som ett medel att dirigera bostadsförmedlingen.

Kommunala myndigheter ha även vidtagit åtgärder för att tillgodose de hyressökandes intressen. I *Stockholm* har exempelvis från och med den 28 februari 1947 öppnats en avgiftsfri kommunal bostadsförmedling. Stadsfullmäktige i staden ha såsom villkor för stadens förmedling av statliga tertiärlån föreskrivit, att uthyrning av lägenheter i på dylikt sätt belånade byggnader skall ske genom anlåtande av den kommunala bostadsförmedlingen. Stadsfullmäktige ha vidare bemyndigat stadens fastighetsnämnd att i avtal angående upplåtelse med tomträtt av mark för hyreshusbebyggelse intaga bestämmelser därom, att tomträttshavare skall vara skyldig att vid uthyrning av bostadslägenheter inom på sådan mark uppförda byggnader anlita den kommunala bostadsförmedlingen.

Vidare har stadskollegiet i *Stockholm* beslutat avlåta skrivelse till Kungl. Maj:t med hemställan om tillskapande av lagstiftning, som gäve kommun rätt att pröva i denna ingångna hyresavtal avseende bostadslägenhet.

Läget på bostadsmarknaden särskilt i de större städerna och andra tätorter, som under och efter kriget befunnit sig i rask utveckling, ger otvivelaktigt för närvarande anledning till allvarliga bekymmer. Genom hyresregleringslagen ha statsmakterna i stort sett lyckats förhindra, att den så småningom skärpta bostadsbristen lett till en förhöjning av prisnivån för hyresbostäder. Samtidigt har emellertid lagstiftningen haft den mindre gynnsamma konsekvensen, att fördelningen av bostadsbeståndet i viss mån låsts fast och en naturlig anpassning allt efter den enskildes växlande behov av ökat eller minskat bostadsutrymme försvårats. Nyttillträdande bostadsökande ha under dessa omständigheter i främsta rummet varit hänvisade till nyproducerade bostäder. Oaktat bostadsproduktionen under senare år varit av betydande omfattning, har den dock icke varit tillräcklig för att tillgodose en på grund av många samverkande orsaker växande efterfrågan.

De nuvarande svårigheterna kunna uppenbarligen endast övervinnas på ett sätt, nämligen genom ökad bostadsproduktion. Emellertid begränsas möjligheterna att härigenom avhjälpa bostadsbristen av den otillräckliga tillgången på arbetskraft och materiel. Många av de övriga faktorer, som påverka läget på bostadsmarknaden, äro också av ganska svårberäknelig art. Det finnes därför skäl att taga under övervägande, huruvida icke åtgärder av annan art måste vidtagas, för den händelse en försämring av bostadssituationen skulle inträda.

Vad som härvid kan komma i fråga är åtgärder, vilka innebära, att det förefintliga beståndet av hyreslägenheter fördelas på ett sådant vis, att det

Utskottet.

blir — sett ur social synpunkt — tillfredsställande utnyttjat. Den mest ingripande åtgärden skulle vara en fullständig bostadsransonering. Vidare kunna tänkas ifrågakomma olika former av behovsprövning av de hyressökande, vilka med utgångspunkt härifrån skulle uppdelas i två eller flera grupper att i viss ordning komma i fråga vid uthyrning av hyreslediga bostäder. Ingripanden av mer eller mindre långtgående slag kunna knytas till samtliga fastigheter eller endast till nyuppförda hus. Ett i paragrafer utformat förslag om hyreslicens framlades redan 1943 i den förut nämnda promemorian, som utarbetats av revisionssekreteraren Hagbergh. Remissinstanserna underkände ganska enhälligt detta förslag till lösning och skisserade i sina yttranden i flera fall andra inbördes olika förslag till reglerande åtgärder. I motionerna ha nu lämnats andra uppslag till ingripanden på hyresmarknaden, och i yttrandena över motionerna ha ytterligare framkommit delvis ganska detaljerade utkast till ingripanden efter nya linjer.

Såvitt utskottet vid granskning av de föreliggande förslagen kunnat finna, komma åtgärder av åsyftat slag, därest de skola bliva av önskad effektivitet, att vara förenade med vissa ofrånkomliga icke oväsentliga nackdelar. Sålunda kan icke undvikas, att betydande inskränkningar i de enskildas avtalsfrihet måste göras.

Samtliga mera genomtänkta förslag bygga på den tanken, att hyresvärdarnas val av hyresgäster skall begränsas antingen till viss större eller mindre grupp hyressökande eller till bestämd hyressökande. Därest t. ex. hyresvärdarna ålades att som hyresgäster antaga familjer med barn, komme en dylik åtgärd att i realiteten innebära, att ansvaret för denna grupps bostadsförsörjning övervältrades på vissa enskilda medborgare. Dylika ingripanden kunna befaras få åtminstone viss produktionshämmande verkan och därigenom direkt motverka det primära intresset av ökad bostadsproduktion.

Vidare torde under alla omständigheter en ganska vidlyftig administrativ apparat för handhavande av denna angelägenhet bliva erforderlig. Med hänsyn till betydelsen av dylika avgöranden för den enskildes del måste ett besvär förfarande finnas. Tillika uppställa sig vissa ersättningsfrågor, därest av det allmänna anvisad hyresgäst icke förmår fullgöra sina skyldigheter gentemot hyresvärderna.

Vad här anförts gäller också de av motionärerna föreslagna åtgärderna, i den mån dessa kunna bliva verkningsfulla. Vad beträffar motionärernas förslag om skärpt skyldighet för fastighetsägare att anmäla inträffade hyresledigheter till kommunal bostadsförmedling ävensom att välja sina hyresgäster bland de hyressökande, som finnas anmälda hos sådan bostadsförmedling, kunna dylika åtgärder inte få någon som helst effekt isolerade utan endast i förening med andra ingripanden.

Utskottet är, som av det nu anförda framgår, väl medvetet om de betydande nackdelar, som ett ingripande från det allmännas sida på detta

område måste medföra. Dessa svårigheter få dock enligt utskottets mening icke leda till att man i alla lägen avstår från att vidtaga sådana åtgärder.

Barnfamiljerna, vilka redan under normala förhållanden äro mindre eftersökta hyresgäster, komma vid en tilltagande bostadsbrist i en allt besvärligare situation. Ur sociala och andra synpunkter kan det bliva nödvändigt att på något sätt bispringa dylika familjer, som icke kunnat erhålla bostad. Under vissa omständigheter måste såväl samhället taga på sig det besvär och de kostnader, som äro förenade med åtgärder, vilka kunna behövas, som enskilda hyresvärdar och andra hyressökande underkasta sig inskränkningar i hittillsvarande avtalsfrihet, för att de mest trängande behoven skola kunna tillgodoses. Med hänsyn härtill synes det utskottet böra tagas under övervägande, huruvida det bör uppgöras förslag till en beredskapslagstiftning, som på orter, där så erfordras, tillåter en behovsprövning av de hyressökande och som giver en verklig företrädesrätt till hyreslediga lägenheter åt vissa grupper.

På grund av det anförda får utskottet — som förutsätter, att Kungl. Maj:t följer utvecklingen på bostadsmarknaden med den största uppmärksamhet och, därest bostadsbristen skulle ytterligare skärpas avsevärt, för riksdagen framlägger de förslag, som kunna erfordras för att säkra tillgången på bostäder för dem, som äro i största behov därav — hemställa,

att riksdagen i anledning av förevarande motioner måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t tillkännagiva vad utskottet härövan anført.

Stockholm den 12 juni 1947.

På andra lagutskottets vägnar:

DAVID NORMAN.

Vid ärendets behandling ha närvarit

från första kammaren: herrar Norman, Linder*), Hage, Björkman, Sten*), Hallagård, Söderkvist*) och Carl Eric Ericsson*);

från andra kammaren: herrar Olovson i Västerås, Ryberg, Cruse*), Larsson i Östersund, Jacobsson i Igelsbo*), Andersson i Eskilstuna*), fru Boman och herr Lundberg.

*) Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation

av herr *Hage* mot vissa delar av utskottets motivering.

Till Riksdagens andra lagutskott.

Genom beslut den 14 februari 1947 har Kungl. Maj:t anbefallt *socialstyrelsen* att till riksdagens andra lagutskott avgiva yttrande över två likalydande motioner, nr 205 i första kammaren och nr 306 i andra kammaren, angående skärpt lagstiftning rörande uthyrning av bostäder. I anledning härav får styrelsen anföra följande.

De i nämnda motioner berörda ogynnsamma förhållandena på hyresmarknaden måste även enligt socialstyrelsens mening uppmärksammas. Bostadsbristen är på många håll synnerligen kännbar. Särskilt ha familjer med barn mött växande svårigheter att skaffa sig bostad. Läget kan be-tecknas som allvarligt och påkallar skyndsamma åtgärder för olägenheternas avhjälpan.

Frågan om den kommunala bostadsförmedlingens betydelse har trätt i förgrunden vid diskussionen av möjligheterna att komma till rätta med missförhållandena på detta område. Kommunal bostadsförmedling har införts på ett antal orter i Sverige, däribland Stockholm och några andra större städer. Med nuvarande lagstiftning ha emellertid den kommunala förmedlingens möjligheter att påverka fördelningen av hyresbostäderna sin givna begränsning, eftersom det är hyresvärdarna obetaget att hyra ut bostadslägenheterna till andra än dem som anvisats genom förmedlingen. Härtill kommer, att för hyresvärdarnas del behovet av att anlita förmedlingens tjänster självklart blir mindre i samma mån som efterfrågan på bostäder överstiger utbudet.

I de remitterade motionerna ifrågasättes en utvidgning av den skyldighet att anmäla hyresledighet, som åligger hyresvärd enligt kungörelsen den 3 december 1943. Motionärerna ha emellertid icke berört den ändring i sagda kungörelse, som vidtogs genom kungörelse den 31 januari 1947 och som innebar en viss utvidgning av anmälningsskyldigheten. Det framgår icke klart av motionerna, i vad mån en ytterligare skärpning av anmälningsskyldigheten överhuvud beaktas av motionärerna. Drätselkammaren i Malmö — där kommunal bostadsförmedling finnes inrättad sedan lång tid tillbaka — gjorde den 25 november 1946 framställning hos statsrådet och chefen för socialdepartementet om en sådan skärpning av föreskriften, att anmälningsskyldighet vid hyresledighet skulle inträda utan den tidsfrist, som föreskrives i nu gällande bestämmelser. Enligt socialstyrelsens mening torde man emellertid näppeligen på sådan väg kunna väsentligt påverka fördelningen av lediga hyreslägenheter, så länge det står hyresvärderna fritt att efter eget skön omedelbart uthyra ledigblivna lägenheter. En effektiv reglering av hyresmarknaden synes förutsätta, att uthyrning av bostäder göres beroende av anvisning från offentlig myndighet i en eller annan form. Detta skulle givetvis innebära en inskränkning av den enskilda avtalsfriheten.

Det medgives i motionerna, att problemet är svårt att lösa. Ett ingrepp på lagstiftningens väg för att tvinga fastighetsägarna att som hyresgäster acceptera av bostadsförmedlingen anvisade skötsamma och solida personer vilja motionärerna icke utan vidare ifrågasätta. Det är emellertid troligt, att de mindre långt gående restriktiva åtgärder i syfte att begränsa fastighetsägarnas frihet vid val av hyresgäster, som i stället anvisas i motionerna, icke skulle få någon tillfyllestgörande effekt.

En tillräcklig ökning av bostadsproduktionen är utan tvivel den bästa vägen att på längre sikt lösa bostadsförsörjningens problem. Den aktuella situationen på hyresmarknaden på vissa håll i landet är emellertid sådan, att de bostadsförsörjningsfrågor, som framställa sig på kort sikt, ha fått en synnerlig betydelse. För att åtgärder på detta område skola bli till verklig nytta, böra de genomföras utan dröjsmål. Någon nämnvärd effekt synes därvid knappast kunna ernås utan att möjligheter skapas för att genom kommunala organ i större eller mindre mån dirigera fördelningen av de lediga bostäderna.

Beträffande de nyproducerade lägenheterna är det lättare än i fråga om det äldre fastighetsbeståndet att på sådant sätt bereda det allmännas organ möjlighet att öva inflytande på bostadsmarknaden. De kan sålunda såsom villkor för beviljande av statliga lån för bostadsbyggnadsändamål eller för beviljande av byggnadstillstånd stadgas, att lägenheterna i respektive bostadshus uthyras genom den kommunala bostadsförmedlingen. Härför erfordras dock författningsändring eller, beträffande subventionerade fastigheter, i vart fall riksdagsbeslut. En lösning av frågan bör, i vad avser nybyggda fastigheter, komma till stånd redan under nu pågående riksdag. Härvid bör särskilt övervägas, huruvida inskränkningen i fastighetsägarens rätt att uthyra lägenheterna skall avse endast den första uthyrningen. Vissa skäl tala nämligen för att man i fråga om andra och påföljande uthyrningar bör jämställa nya och äldre fastigheter, och beträffande dessa äldre fastigheter kommer, såsom nedan påpekas, frågan i ett annat läge. Vad i övrigt beträffar den närmare innebörden av förmedlingens befogenheter synes man böra såvitt möjligt tillse, att uthyrningen icke sker i strid mot vederbörande fastighetsägares önskningsar. För att systemet skall kunna fungera effektivt, synes det dock i varje fall vara nödvändigt, att skyldighet stadgas för fastighetsägaren att uthyra åtminstone en viss kvotdel av de nya lägenheterna till hyresgäster inom den grupp, som anvisas av förmedlingen. Förmedlingen måste rimligen ytterligare få befogenhet att i undantagsfall anvisa viss särskild hyresgäst till en lägenhet. Därjämte bör förmedlingen ha rätt att inom vissa gränser bestämma tidpunkten för uthyrning av dessa lägenheter, som då skulle kunna hållas lediga till kort tid före inflyttningen för att möta s. k. katastroffall. Det nuvarande läget på hyresmarknaden är sådant, att det motiverar en sådan inskränkning i fastighetsägarnas avtalsfrihet, som dessa bestämmelser skulle innebära. Bestämmelserna böra dock kompletteras med en föreskrift av innehåll, att skyldighet icke skall föreligga för en hyresvärd att godtaga sådan hyresgäst, mot vilken berättigade anmärkningar kunna göras. Tvister i dylikt avseende böra kunna underställas prövning av vederbörande hyresnämnd och av statens hyresråd.

Fastighetsägarnas legitima intresse att få pålitliga och om bostaden akt-samma hyresgäster är vidare en sida av problemet, som under alla omständigheter även kräver beaktande.

Socialstyrelsen vill i detta sammanhang också peka på vissa kommunala initiativ i Stockholm med syfte att vidga den kommunala bostadsförmedlingens verksamhetsområde och därmed öka dess betydelse, vad beträffar nyproducerade lägenheter. I januari detta år ha sålunda Stockholms stadsfullmäktige beslutat att som villkor för förmedling av statliga tertiärlån för bostadsbyggnadsändamål fastställa skyldighet för fastighetsägarna att anlita den kommunala bostadsförmedlingen vid uthyrning av lägenheter inom de fastigheter, för vilka lån beviljats. Därjämte har Stockholms stads fastighetsnämnd hemställt hos stadsfullmäktige om stadfästandet av föreskrifter, varigenom på liknande sätt stadens markupplåtelser skulle förbindas med ett åläggande för tomträttsinnehavare att anlita den kommunala bostadsförmedlingen vid uthyrning av lägenheter inom å marken uppförda byggnader.

Vad beträffar det äldre lägenhetsbeståndet äro betänkligheterna onekligen större mot ingrepp av liknande slag. En särskild utredning torde i varje fall krävas för en prövning av frågan om behovet av ett ingrepp i avtalsfriheten härvidlag och om därför erforderliga ändringar i gällande författningar, t. ex. i hyreslagen.

Vissa åtgärder i ovan antydd riktning för en mera ändamålsenlig fördelning av de nyproducerade lägenheterna synas, som redan anmärkts, omedelbart böra komma till stånd. Beträffande det äldre lägenhetsbeståndet torde vidtagandet av åtgärder förutsätta en särskild utredning.

Stockholm den 3 april 1947.

ERNST BEXELIUS.

ERIK ALEXANDERSON.

Bilaga B.

Till Riksdagens andra lagutskott.

Genom beslut den 14 februari 1947 har Kungl. Maj:t anbefallt *statens hyresråd* att till riksdagens andra lagutskott avgiva yttrande över två inom riksdagen väckta likalydande motioner, nämligen motionen i första kammaren nr 205 av herr Johannesson och motionen i andra kammaren nr 306 av herr Sköldin, om skärpt lagstiftning rörande uthyrning av bostäder. Med anledning härav får hyresrådet anföra följande.

Det av motionärerna berörda problemet om svårigheten särskilt för familjer med barn att under rådande bostadsbrist erhålla lägenhet förtjänar största uppmärksamhet. Hyresrådet har icke tillgång till mera utförliga uppgifter om hur detta problem för närvarande i praktiken ter sig för de bostadssökande. Emellertid har hyresrådet ett intryck av att läget på bostadsmarknaden under senaste året snarare skärpts än förbättrats och, såsom motionärerna framhållit, ligger det i sakens natur, att detta särskilt hårt drabbar bostadssökande med barn. Det är obestriddt, att om en hyresvärd

har tillfälle att välja mellan en barnfamilj och en ensamstående, såväl ekonomiska som andra skäl kunna tala för att han väljer den senare, och man måste räkna med att i viss utsträckning detta betraktelsesätt faller utslaget.

Till avhjälpan av dessa olägenheter hava motionärerna pekat på åtgärder av olika slag. Det ifrågasättes sålunda dels skärpt lagstiftning om skyldighet för fastighetsägare att anmäla hyresledighet till kommunal bostadsförmedling, dels införande av skyldighet för fastighetsägare att av det hyressökande klientel, som finnes anmält hos den kommunala förmedlingen, söka och taga sina hyresgäster. Hyresrådet vill emellertid understryka, att dessa åtgärder i och för sig, utan komplettering med andra åtgärder, äro fullständigt värdelösa för det av motionärerna avsedda ändamålet. Frågan om skyldighet att anmäla hyresledighet har vid flera tillfällen varit uppe till diskussion, även i riksdagen, och det har därvid gång på gång framhållits, att intet mera står att vinna på den vägen. Så länge man icke begränsar hyresvärdens frihet att hyra ut till vem han vill, är det meningslöst att i större utsträckning än nu sker tvinga in anmälningar till den kommunala förmedlingen. Endast i de fall, där förmedlingen har utsikt att placera en klient, har den någon praktisk användning för en anmälan. Vad återigen angår den ifrågasatta skyldigheten för hyresvärd att vid valet av hyresgäst hålla sig till det klientel, som är anmält hos förmedlingen, ha motionärerna själva framhållit, att även med en sådan skyldighet hyresvärderna skulle få stor valfrihet. I själva verket är denna valfrihet så stor, att åtgärden skulle bli alldeles betydelselös. Eftersom alla hyressökande i samhället, även de som direkt trätt i förbindelse med hyresvärderna, skulle befinna sig bland detta klientel, skulle anordningen vara alldeles utan verkan.

Viktigare är den tredje av motionärerna ifrågasatta anordningen, att i en eller annan form hyresvärd skulle förpliktas att vid uthyrning till ny hyresgäst i viss utsträckning tillgodose barnfamiljerna. Såsom förut framhållits är det vanskligt att bedöma, om förhållandena äro sådana, att behov av så ingripande åtgärder nu föreligger; sannolikt är, att förhållandena ligga olika till på olika orter. Emellertid synes det med hänsyn till bostadsmarknadens läge i allmänhet för närvarande vara välbetänkt att i det angivna syftet tillskapa en beredskapslagstiftning, så beskaffad att regleringsåtgärder av olika slag, mer eller mindre ingripande, kunna efter initiativ av vederbörande kommunala myndigheter och genom beslut av Kungl. Maj:t införas för viss ort i den mån förhållandena på den orten göra regleringsåtgärder nödvändiga. Så snart omständigheterna det medgiva, böra dessa föreskrifter åter efter hand upphävas.

För att förbereda en dylik lagstiftning kräves särskild utredning, och hyresrådet vill således tillstyrka, att en utredning företages om lagstiftningsåtgärder i syfte att under den rådande bostadsbristen giva särskilt behövande bostadssökande, främst familjer med barn, visst företräde till lediga lägenheter.

Hyresrådet vill emellertid till belysning av frågan i korthet diskutera några åtgärder, som en dylik utredning kunde inrikta sig på.

Till en början bör framhållas, att i vårt land — i motsats till vad fallet är i grannländerna, där långtgående restriktioner genomförts på detta område — bostadsmarknaden karakteriseras av en synnerligen livlig nybyggnadsverksamhet. Det är därför naturligt att, då det gäller en eventuell företrädesrätt för de mest behövande bostadssökandena, uppmärksamheten

framför allt riktas på de nybyggda husen. Anmärkningsvärt är även, att medan samhället å ena sidan ytterst noga kontrollerar nyproduktionen, så att icke en enda byggnad kommer till stånd utan en ingående behovsprövning, och därtill anslår mycket betydande belopp för att motverka de stegrade byggnadskostnaderna, man å andra sidan icke på något sätt ingriper i användningen av de nyuppförda husen. Det förefaller icke orimligt att byggnadstillståndslagstiftningen och subventioneringen av bostadsbyggandet kompletteras med vissa åtgärder i syfte att de nytillkomna bostäderna i skälig utsträckning skola komma barnfamiljerna till godo.

Däremot torde det vara betydligt mera vanskligt att införa restriktioner beträffande det redan befintliga bostadsbeståndet. Sådana restriktioner skulle bli mycket svåra att administrera och skulle innebära ett mycket kännbart ingrepp i bestående förhållanden. Om däremot regleringen avsåge endast hus som framdeles uppfördes, kunde den som förvärvade ett sådant hus räkna därmed och inrätta sig därefter. Därtill kommer, att de förändringar, som nu inträffa i fråga om innehavet av äldre lägenheter, i det alldeles övervägande flertalet fall icke bero på att en verklig ledighet uppkommit utan på att två eller flera hyresgäster kommit överens om att byta lägenheter. Och bytena skulle endast i ringa mån kunna påverkas genom en lagstadgad företrädesrätt för bostadslösa barnfamiljer och andra behövande. För att ett byte skall komma till stånd kräves ju, att den sittande hyresgästen får ett byteserbjudande, som han vill godtaga, och något sådant erbjudande kan ju icke göras av den som saknar bostad eller har endast en dålig sådan.

Om en kontroll skall genomföras över uthyrningen av de nyuppförda bostäderna, kan detta tänkas ske enligt olika metoder. Med tanke på omfattningen av de statliga subventionerna och lånen till bostadsbehövande kunde det ligga nära till hands att helt enkelt uppställa som villkor för dylikt lån, att fastighetsägaren underkastade sig viss kontroll icke endast — som nu sker — över hyresbeloppen utan även över valet av hyresgäster. Denna metod har den fördelen, att den icke kräver särskild lagstiftning, endast ett beslut av Kungl. Maj:t och riksdagen om nya principer för långivningen. Å andra sidan har metoden en svaghet däri, att villkoret för många fastighetsägare kan förefalla så strängt, att de icke anse det uppvägas av de fördelar som lånen erbjuda. I så fall brister den enda garanti man har för att villkoret blir iakttaget i praktiken.

Skall kontrollen omfatta alla nybyggda hus, erfordras en speciell lagstiftning i ämnet. En sådan lagstiftning skulle exempelvis kunna få det innehåll, att i fråga om nybyggda hus hyresavtal icke vore rättsligt giltigt utom under vissa förutsättningar, antingen att hyresgästen uppfyllde särskilda i lagen angivna kvalifikationer eller att avtalet i varje enskilt fall prövats av myndighet och med hänsyn till hyresgästens personliga förhållanden blivit godkänt. Detta system skulle kunna införas beträffande samtliga lägenheter i ett nybyggt hus eller endast en del av dem, och under alla förhållanden måste naturligtvis göras vissa undantag och stadgas vissa dispensmöjligheter. Det kan även övervägas, om regleringen bör inskränkas till den första uthyrningen efter husets färdigställande.

Denna antydning om en speciallagstiftnings tänkbara innehåll leder in på en fråga, som blir att besvara vare sig kontrollen inskränker sig till de nybyggda husen eller en del av dem eller omfattar alla lägenheter, nämligen användandet av de bostadssökande, som skola äga företräde. Enligt hyres-

rådets mening är det omöjligt att i en lag, i lånevillkor eller på annat dylikt sätt uttömmande ange detta. Det kommer ju härvidlag icke endast an på familjens storlek och sammansättning utan även på beskaffenheten och belägenheten av dess nuvarande bostad och flera andra omständigheter. Säkertligen måste avgörandet ytterst bero på en diskretionär prövning, utförd av en myndighet eller annan institution. Detta kommer att betyda mycket arbete och åtskilliga tvister i enskilda fall, men anordningen torde vara den enda möjliga.

En förutsättning för genomförandet av åtgärder av detta slag torde vara att kommunal bostadsförmedling finnes inrättad, och befogenheten att genomföra det ifrågakvarande urvalet bör lämpligen kunna anförtros åt förmedlingen, förutsatt att viss kontroll såväl allmänt som i enskilda fall kan utövas av en opartisk myndighet, t. ex. hyresnämnden. Urvalet kan genomföras på olika sätt. Det kan ske så att de sökande delas i två stora grupper, företrädesberättigade och övriga, varefter skulle gälla, att denna företrädesrätt skulle iakttagas vare sig hyresavtalen förmedlades genom den kommunala förmedlingen eller träffades privat. Därvid blir av särskild betydelse att tillse att gruppen företrädesberättigade blir relativt stor. Eljest begränsas hyresvärdens valfrihet på ett sätt, som kan medföra obilliga verkningar och heller icke är motiverat av sociala skäl. Gruppens minimistorlek torde böra bestämmas av hyresnämnden från tid till annan allt efter behovet och läget på bostadsmarknaden.

Det kan även tänkas att man låter den kommunala bostadsförmedlingen i stort sett arbeta som en vanlig uthyrningsbyrå, vilken på frivillighetens väg söker åvägabringa uthyrningen med tillgodoseende av de sociala synpunkterna, men tillika giver förmedlingen befogenhet att i fråga om en viss kvotdel av lägenheterna i sista hand föreskriva, att viss lägenhet skall uthyras till viss hyressökande. Fastighetsägaren skulle sålunda vara skyldig att rätta sig därefter, om han icke hade särskilda skäl däremot, som av den kontrollerande myndigheten godtages. Genom en sådan anordning skulle förmedlingen få större möjlighet att placera de mest ömmande fallen.

Självfallet skulle vid en reglering efter dessa linjer uppkomma ytterligare en hel del spörsmål, organisatoriska och andra — exempelvis i vad mån det allmänna bör ekonomiskt ansvara för förluster, som hyresvärdarna kunna göra genom att urvalet av hyresgäster begränsas — men hyresrådet har i detta sammanhang endast velat i korthet beröra vissa mera centrala frågor.

Utdrag av hyresrådets protokoll, utvisande dem som deltagit i handläggningen av detta ärende ävensom avgivna reservationer, bifogas.

Stockholm den 2 april 1947.

STATENS HYRESRÅD

KARL TISELIUS.

Hans-Fr. Ringdén.

Utdrag av protokoll fört hos *statens hyresråd* den 2 april 1947.

Närvarande: Ordföranden, ledamöterna Alexanderson, Svennegård, Ahlmark och Wibom samt suppleanterna Fredricsson och Lindström. Dessutom närvaro, utan att delta i hyresrådets beslut, suppleanten Hedfeldt samt hyresrådets sakkunniga Bexelius och Skogman.

§ 1.

Återupptogs den vid sammanträde den 26 mars 1947 bordlagda frågan om yttrande över två vid 1947 års riksdag väckta likalydande motioner, nr 205 i första och nr 306 i andra kammaren, angående skärpt lagstiftning rörande uthyrning av bostäder; och beslöts, efter överläggning, yttrande av den lydelse kopia under dnr EG 97 utvisar.

Från beslutet voro herrar Svennegård, Ahlmark, Wibom, Fredricsson och Lindström skiljaktiga.

Herr Svennegård yttrade:

»Jag är ense med hyresrådet såvitt rådet *dels* avstyrkt motionerna i vad de avse skärpt lagstiftning om skyldighet för fastighetsägare att anmäla hyresledighet till den kommunala bostadsförmedlingen *och dels* tillstyrkt motionerna i vad de gälla utredning rörande införande av bestämmelser som skapa större förutsättningar för familjer med barn att erhålla bostad. Vad slutligen angår motionärernas yrkande om införande av skyldighet för fastighetsägarna att av de hyressökande som finnas anmälda hos den kommunala bostadsförmedlingen söka och taga sina hyresgäster, vill jag delvis tillstyrka bifall till detsamma på sätt framgår av det följande.

Såsom motivering för min ståndpunkt och såsom förslag till åtgärder vill jag anföra följande.

På många orter råder det för närvarande otvivelaktigt en utpräglad bostadsbrist, vilken medfört ett synnerligen svårt läge för bostadssökande, i synnerhet för familjer med barn. Åtminstone på en del orter har läget förvärrats under den senaste tiden och kraven på åtgärder synas inte längre kunna avvisas. Motionärerna önska förslag om praktiska åtgärder för att lösa de redan föreliggande svårigheterna, och läget kräver sådana åtgärder och ej endast en beredskapslagstiftning.

Det effektivaste medlet för genomförande av den ur samhällets synpunkt önskvärda fördelningen av tillgängliga lägenheter är givetvis att införa bostadsransonering. För närvarande är bostadsnöden dock icke så stor att en bostadsransonering kan motiveras. Av skilda skäl måste man ställa sig avvisande även gentemot förslag om mindre omfattande former av bostadsransonering. Till sådana förslag bör man hänföra jämväl tanken att någon myndighet skulle i enskilda fall pröva och avgöra att en viss lägenhet skall upplåtas till en viss hyresgäst. Om man uppdroge åt någon myndighet att efter beaktande av alla omständigheter bestämma den ordning i vilken de bostadssökande skulle äga rätt att få välja lägenhet eller bestämde att ingångna hyresavtal för att bli gällande skulle godkännas av kommunal myn-

dighet, komme man fram till en ordning som upphävde den frivilliga uthyrningen av lägenheter och som innebure ett slags tvångsfördelning av lägenheterna. Det är nödvändigt att begränsa sig till mindre ingripande åtgärder, och detta redan av det skälet att samhället eljest torde få påtaga sig ökade bördor såväl för bostadsproduktionen som för hyresbetalningen för de särskilda lägenheterna. I det följande behandlas därför endast sådana åtgärder som äro förenliga med den nu gällande ordningen för ingående av fria hyresavtal.

Om man vill skapa större förutsättningar för familjer med barn att erhålla bostad, är det inte lämpligt att i första hand rikta uppmärksamheten mot de nybyggda husen. De redan befintliga lägenheterna måste ju alltid dominera och det saknas principiell grundval för den ståndpunkten, att just ägarna av nybyggena skulle ha särskilda skyldigheter gentemot barnfamiljerna eller andra företrädesberättigade hyressökande. Av bostadspolitiska skäl skulle det väl snarare vara motiverat att låta dessa fastighetsägare, som gjort särskilda insatser för att öka lägenhetsbeståndet, intaga en gynnad ställning. Ur barnfamiljernas egen synpunkt måste det också vara en fördel att inte i första hand vara hänvisade till nybyggda fastigheter. Många av dessa familjer föredra säkert de större utrymmena och de lägre hyrorna i äldre lägenheter. Slutligen kan man inte bortse från att de erforderliga åtgärderna, om de skola avse allenast de relativt fåtaliga nytillkomna lägenheterna, måste drabba ägarna till dessa desto hårdare.

Till en början behandlas här alltså frågan om de åtgärder som böra vidtagas för att bereda vissa hyressökande företräde till redan befintliga lägenheter.

Syftet med den nu rådande kontrollen över hyresmarknaden är att trygga hyresgästernas rätt till bostad samt att förhindra all onödig höjning av hyresnivån. Dessa syften ha icke kunnat tillgodoses utan att komma i konflikt med andra intressen. Uppsägningskyddet har sålunda i viss mån verkat till fastlåsande av lägenheternas fördelning på dem som redan inneha bostad. En ur samhällets synpunkt fördelaktig omfördelning av lägenhetsbeståndet försvåras av reglerna i den gällande hyreslagen. Eftersom överlåtelse av hyresrätt regelmässigt fordrar samtycke från hyresvärdens sida, blir det denne som oftast har avgörandet helt i sin hand när fråga uppkommer om lägenhetsbyte. Hyresgästen kan i betydande utsträckning hålla sig kvar i sin lägenhet, även mot hyresvärdens önskan, men han kan knappast tvinga fram ett ur samhällets synpunkt önskvärt lägenhetsbyte.

Efter de ekonomiska lagar som i stort behärska hyresmarknaden måste man utgå från att hyresvärdarna vid valet eller godkännandet av en ny hyresgäst i första hand främja sina egna intressen. De välja hyresgäster som ha god ekonomi, som kunna antagas vålla ringa förslitning av lägenheten och så vidare. Det kan antagas att personliga relationer och önskemål ofta spela in. I särskilda fall träffas säkerligen också uppgörelser som icke äro förenliga med gällande lag; hur vanliga sådana uppgörelser äro kan man endast gissa sig till. Såsom ett oroande tecken måste man uppfatta att den kommunala bostadsförmedlingen å en ort som Malmö, där den arbetat med framgång under många år, börjat förbigås. De lägenheter som uthyrts genom denna bostadsförmedling ha under den senaste tiden kraftigt minskats på grund av att lägenheterna uthyrts genom privatbyråer eller fastighetsägarna själva.

Det nu föreliggande spørsmålet gäller hur företräde skall kunna beredas åt sådana bostadssökande som ur samhälleliga synpunkter förtjäna företräde. Att problemet är svårlöst framgår redan därav att av de hittills föreslagna åtgärderna ingen mera ingripande sådan ansetts kunna genomföras.

Vid en tidigare utredning har upprättats ett förslag till lag om hyreslicens. Grundtanken i detta förslag var att hyresavtal om bostadslägenhet icke skulle få träffas med mindre hyresnämnden meddelat den hyressökande tillstånd att hyra lägenhet i orten. Systemet med tillstånd skulle icke medföra företrädesrätt till viss lägenhet. Den föreslagna lagstiftningens resultat skulle huvudsakligen komma att bestå dels i ett försvarande av sådan inflyttning till orter med bostadsbrist som inte kunde anses motive-rad och dels ett reserverande för vissa hyressökande av lediga bostadslägenheter. I sitt yttrande över förslaget framhöll hyresrådet, att det synnerligen behjärtandsvärda syftet att tillgodose bostadsbehovet särskilt för familjer med barn endast i ringa grad kunde vinnas genom systemet med tillstånd. Detta bedömande synes vara riktigt.

Som ett medel till undanröjande av de nu förefintliga missförhållandena har föreslagits, att på ort där kommunal bostadsförmedling finns bostadslägenhet inte skulle få uthyras till ny innehavare annat än genom förmedlingens medverkan eller med dess medgivande. Det måste ifrågasättas om en sådan regel får någon effekt i den önskade riktningen. Den skulle tvinga alla hyressökande till den kommunala förmedlingen och således utgöra ett avbräck för de privata förmedlingsbyråerna. Med hänsyn till den stora mängden av hyressökande skulle regeln nog inte medföra några ogynnsamma verkningar för hyresvärdarna. Samma synpunkt leder emellertid till det antagandet, att regeln inte heller skulle gynna dem som verkligen äro i störst behov av bostad. Bland den stora mängden av bostadssökande skulle hyresvärderna säkerligen liksom hittills verkställa urvalet efter sina egna önskemål.

Därest vissa hyresgäster beredas företrädesrätt till hyreslediga lägenheter, kan detta medföra ett intrång på hyresvärdarnas rätt att bestämma över sin egendom. Vikten av detta argument får inte överdrivas. I tider av normal bostadstillgång måste fastighetsägarekåren hyra ut bostäder till praktiskt taget samtliga hyressökande. Det är just bostadsbristen som gett hyresvärdarna speciella möjligheter att tillgodose egna intressen. Samhället är därför fullt berättigat att återföra läget till vad som rådde före krisens inbrott. Hyresvärdarna torde jämväl få anses pliktiga att tåla vissa av krisen föranledda ytterligare ingrepp i rättigheter och förmåner som eljest respekteras.

Vad angår överlåtelse av förhyrd lägenhet torde gällande lag icke vila på den grundsatsen, att någon hyresvärdens tillkommande rättighet skulle regelmässigt kränkas genom en sådan överlåtelse. Lagens utgångspunkt är snarare den att hyresvärderna inte skall kunna förbjuda en överlåtelse vilken inte skadar hyresvärderna. Ett sådant förbud skulle hyresvärderna kunna meddela endast i det fall att det skäligen finnes något att anmärka mot den nye hyresgästen. Den i gällande lag intagna ståndpunkten att överlåtelse av lägenhet är beroende på hyresvärdens medgivande har föranletts bland annat därav, att det inte fanns någon myndighet som lämpligen kunde anförtros uppgiften att skilja mellan parterna (se härom Wallin:

Den nya hyreslagen s. 32 samt Nytt juridiskt arkiv 1908 nr 5 s. 132, 136). På denna punkt är läget numera ett helt annat. Hyresregleringsmyndigheterna torde vara väl lämpade att slita uppkommande tvister rörande hyresgästs rätt att i sin tur överlåta den förhyrda lägenheten. På en annan punkt har inträtt en lika viktig förändring. Genom att tillerkänna hyresvärdens uppsägningsrätt har man avsett att skapa en viss motvikt mot hyresvärdens vägran att lämna medgivande till överlåtelse av lägenhet. Det är utan vidare klart att denna uppsägningsrätt i förevarande avseende är av ringa betydelse i ett läge som det nuvarande då hyresgästerna äro i behov av uppsägningskydd.

Under det nu rådande läget på hyresmarknaden bör hyresgäst principiellt medgivas rätt att överlåta bostadslägenhet till sådan hyressökande som ur samhällets synpunkt bör åtnjuta företrädesrätt till bostadslägenhet. Hyresvärdens bör å sin sida äga rätt att vägra att taga den nye hyresgästen för god om han kan visa skälig anledning därtill. Uppkommande tvister böra avgöras av hyresregleringsmyndigheterna. Företrädesrätt bör tillkomma hyressökande som utgöras av familjer med barn och personer som ämna ingå äktenskap ävensom personer som på grund av sin verksamhet måste vistas å orten. En sådan hyresgästen tillerkänd överlåtelse rätt kan, såsom förut angivits, icke anses innebära någon kränkning av de rättigheter som böra tillkomma hyresvärdens, så länge det endast är fråga om den tid för vilken hyresgästens kontrakt löper. Under den nu gällande lagstiftningen, som tillerkänner hyresgästen ett särskilt uppsägningskydd, måste en sådan överlåtelse anses medföra vissa olägenheter för hyresvärdens. Jämväl den nye hyresgästen måste givetvis åtnjuta uppsägningskydd. Dessa olägenheter äro icke större än vad hyresvärdens får anses pliktiga att tåla.

Såsom giltiga anledningar för hyresvärd att vägra att taga ny hyresgäst för god komma främst i fråga vissa omständigheter som hänföra sig till hyresgästen, såsom att denne kan antagas icke komma att fullgöra sina skyldigheter enligt hyresavtalet. Även omständigheter av annan natur måste här tillerkännas giltighet, exempelvis att lägenheten icke varit upplåten å den allmänna hyresmarknaden utan förbehållen hyresvärdens anställda.

I de orter där kommunal bostadsförmedling finnes anordnad är det ett naturligt krav att överlåtelse av hyresrätt sker under medverkan av den kommunala bostadsförmedlingen. För dessa kommuners del kan det alltså förordas, att hyresgästens rätt att överlåta sin lägenhet skall gälla endast för det fall att det är fråga om en hyressökande vilken — förutom att han hör till någon av de företrädesberättigade grupperna — blivit anvisad av den kommunala bostadsförmedlingen.

I överensstämmelse med vad nu anförts föreslås att i hyresregleringslagen införes en bestämmelse av följande huvudsakliga innehåll:

I fråga om lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentig del nyttjas till bostad och ej uthyres i möblerat skick, skall hyresgästen vara berättigad att överlåta lägenheten till familj med barn eller till någon som ämnar ingå äktenskap eller ock till någon som på grund av sin verksamhet måste vistas på orten. I kommun, där kommunal bostadsförmedling är anordnad, skall hyresgästen äga den rätt som nyss sagts endast då fråga är om överlåtelse till hyressökande som anvisats av den kommunala bostadsförmed-

lingen. Visar hyresvärden, att den till vilken överlåtelse skett skäligen icke kan tagas för god såsom hyresgäst eller att överlåtelsen eljest skulle medföra väsentlig skada eller olägenhet för honom, må hyresnämnden på framställning av hyresvärden förklara överlåtelsen ogiltig.

En bestämmelse av detta innehåll innebär endast ett måttligt ingrepp i den nu gällande ordningen och den kommer väl också endast att få ganska begränsad effekt. Den kan emellertid få gynnsamma verkningar i flera avseenden. Åt vissa grupper av hyressökande kan den i någon mån skänka det företräde som de äro i behov av och berättigade till. Vidare kan den medföra att fördelningen av lägenheterna inte blir fastlåst så hårt som nu är fallet. Den skapar slutligen en rättslig grundval för sådana lägenhetsöverlåtelser som ur samhällets synpunkt äro särskilt önskvärda. På så sätt kan den medverka till att ledigblivna lägenheter icke tagas i anspråk för personer som kunna ordna sin bostadsfråga på annat sätt. Lagbestämmelsen kan även bilda en bas för den kommunala bostadsförmedlingens medverkan vid ordnandet av lägenhetsbyten.

Problemet om en rättvis fördelning av lägenhetsbeståndet föreligger även beträffande nybyggda hus. Statsmakternas strävanden att hålla hyrorna på en skälig nivå torde leda till en förbättring av bostadsstandarden. Personer som förut bott i alltför trånga bostäder kunna numera lättare tillgodose sitt behov av ökat utrymme. Åtskilliga personer som tidigare varit hänvisade till att hyra i andra hand kunna nu flytta in i egna lägenheter. Under normala förhållanden skulle det väl inte finnas anledning för statsmakterna att försöka hindra eller på annat sätt ingripa i en sådan utveckling. Antalet sökande till nya lägenheter är emellertid för närvarande och för överskådlig tid framåt så stort att antalet nytillkomna lägenheter icke räcker till åt alla. Det är anledning att antaga att urvalet av hyresgäster till nya lägenheter delvis sker efter grunder som samhället icke kan godkänna. I den mån urvalet beror på fastighetsägarna äro jämväl här de krafter verksamma som förut angivits i fråga om äldre lägenheter. Personer som äro förtrogna med hyresmarknaden ha ansett sig kunna konstatera att vid konkurrensen mellan olika grupper av hyressökande det ofta är de vars behov är störst som ha svårast att göra sig gällande. Familjer med barn och nybildade familjer bli alltför lätt undanträngda av ensamstående. Det kan antagas att omkring tio procent av de nytillkomna lägenheterna upplåtas till personer som inte kunna anses företrädesberättigade. Man kan nog påstå att statsmakternas ansträngningar att lindra bostadsnöden på så sätt icke fullt ut komma till avsedd nytta.

Jämväl i fråga om nybyggda hus är det påkallat att införa företrädesrätt för vissa särskilda grupper av hyressökande. Det är alltså här fråga om första uthyrningen av nytillkomna lägenheter. Berättigade till företräde böra de personer vara som här tidigare angivits; av praktiska skäl bör man dock möjligen undantaga den som på grund av sin verksamhet måste vistas på orten. I överensstämmelse härmed måste man då taga undan lägenheter som ej lämpa sig såsom familjebostäder. Urvalet av hyresgäster till nybyggda hus bör ske under medverkan av kommunal bostadsförmedling, och det måste sålunda förutsättas att kommunen inrättar sådan å varje ort där

ett ingripande från det allmännas sida är motiverat i detta avseende. En rättvis avvägning mellan olika berättigade intressen kan uppnås om fastighetsägaren ålägges att, så länge den kommunala bostadsförmedlingen anvisar företrädesberättigade hyresgäster, upplåta lägenheterna till de sålunda anvisade eller till annan hyressökande ur samma kategorier. Om fastighetsägaren kan visa skälig anledning därtill, bör han kunna vägra att antaga en av den kommunala hyresförmedlingen anvisad hyressökande samt erhålla rätt att fritt välja hyresgäst. Uppkommer tvist på denna punkt bör den avgöras av hyresregleringsmyndigheterna. Med tillstånd av dessa myndigheter bör fastighetsägare kunna medgivas undantag från regeln om val av hyresgäst, exempelvis för att upplåta lägenhet åt egna anställda, för att gynna någon anhörig eller dylikt. På orter där bostadsnöden inte är alltför skriande bör möjligen en viss andel av samtliga lägenheter i ett nybyggt hus kunna uthyras utan beroendet av anvisning från den kommunala bostadsförmedlingens sida. Undantag bör kanske även göras för små fastigheter, till exempel tvåfamiljshus.

Beträffande nybyggda hus synes det alltså kunna förordas att i hyresregleringslagen införes en bestämmelse av följande huvudsakliga innebörd:

Skall uthyrning första gången ske av en till familjebostad avsedd lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställt senare än den 1 januari 1948, och anvisar kommunal bostadsförmedling i orten såsom hyressökande familj med barn eller någon som ämnar ingå äktenskap, är hyresvärden skyldig att såsom hyresgäst antaga någon som sålunda blivit anvisad eller ock annan sådan hyressökande som nyss sagts. Visar hyresvärden att de anvisade hyressökandena skäligen icke kunna tagas för goda såsom hyresgäster, må hyresnämnden på framställning av hyresvärden förklara honom berättigad att hyra ut lägenheten oberoende av anvisning. När särskilda skäl äro därtill må hyresnämnden även eljest förklara hyresvärden berättigad att oberoende av anvisning uthyra en eller flera lägenheter i huset.

Den här angivna regeln torde komma att föranleda att vid uthyrning av bostadslägenheter i nybyggda hus sociala hänsyn få göra sig gällande i skälig utsträckning, samtidigt som hyresvärdarnas rätt att själva bestämma över sin egendom bevaras i den omfattning som är förenlig med det sociala ansvar som åvilar jämväl denna samhällsgrupp. Regeln medger en anpassning efter förhållandena å varje särskild ort.

Det bör icke komma i fråga att beträffande företrädesrätten för vissa familjer göra skillnad mellan å ena sidan de hus, som tillkommit med statligt eller kommunalt stöd, samt å andra sidan övriga nybyggda hus. Det allmännas uppoffringar för att stödja bostadsproduktionen ha till syfte att hålla hyrorna på en skälig nivå. Det är därför nödvändigt att stödåtgärderna äro förbundna med hyreskontroll. Även de byggnadsföretagare, som icke mottaga direkt subvention, draga dock fördel av det allmännas stöd, bland annat i den formen att de statliga lånen påverkat lånemöjligheterna i den fria marknaden. Det förekommer även att byggnadsföretagare mera direkt utnyttja den statliga stödverksamheten utan att dock mottaga lån, exempelvis i den formen att de taga ut preliminärt beslut om tertiärlån, eller t. o. m. slutligt beslut om sådant lån, utan att sedan fullfölja ärendet. Genom sådana åtgärder torde medelsanskaffningen till företaget och försäljningen av byggnaden underlättas. Även om man bortser från de nu anförda omständigheterna, måste man kräva att det fria kapital som sättes

in i bostadsproduktionen icke skall åtnjuta särskilda privilegier. Det saknas anledning att låta ägarna av vissa fastigheter komma i en speciellt gynnad ställning såtillvida, att de vid valet av hyresgäster skulle helt kunna tillgodose sina egna intressen.

Av det nyss anförda framgår även att ordningen med företrädesrätt för vissa familjer inte kan genomföras i den formen, att man såsom villkor för lån uppställer att fastighetsägaren underkastar sig kontroll i fråga om valet av hyresgäster. Däremot är det väl icke alldeles uteslutet att en sådan kontroll skulle kunna anknytas till arbetstillstånden rörande uppförande av nya hus. Det förefaller emellertid både oformligt och olämpligt att utnyttja denna tillståndsgivning för ett så pass främmande syfte som stödjande av vissa hyressökande. En närmare reglering av företrädesrätten till de nytillkomna lägenheterna torde också kräva så detaljerade regler att dessa inte utan svårigheter kunna fogas vid ett arbetstillstånd. Det måste också stadgas någon påföljd för det fall att fastighetsägaren åsidosatte de vid tillståndets beviljande föreskrivna villkoren.

Vid diskussionen om de hyressökande som bära tillerkännas företrädesrätt har man särskilt uppmärksammat de s. k. katastroffallen, de fall där vederbörande helt saknar bostad eller endast förfogar över rent provisoriskt husrum. Enligt min mening höra dessa fall i stor utsträckning under socialvården, och en lösning bör därför ej sökas på den vägen att vederbörande bli påtvingade en enskild hyresvärd såsom dennes hyresgäster. Det synes tvivelaktigt om motionärerna med sina förslag avsett att lösa även hithörande problem. Under alla förhållanden måste de beaktas. För att kunna taga hand om katastroffallen måste kommunerna äga en reserv av bostadslägenheter som äro lediga eller som snabbt kunna tagas i anspråk. Möjligen bör man för att kunna tillgodose detta behov tillerkänna kommun rätt att före alla andra förhyra vissa lägenheter.»

Herrar Ahlmark och Wibom yttrade:

»De för närvarande å vissa orter föreliggande svårigheterna såväl för barnfamiljer som för andra familjer och ensamstående att kunna få förhyra lämpliga lägenheter äro av övergående natur. Erfarenheterna från tidigare krisperioder ha klart visat, att bristande tillgång på lägenheter mycket snabbt kan förbytas i en riklig tillgång, beroende på, att vid nedåtgående ekonomiska konjunkture bostadsbehovet snabbt minskar. Intet motsäger antagandet att läget även denna gång kan komma att utvecklas på motsvarande sätt. I varje fall är det uppenbart, att man icke övervinner bristen på bostäder allenast genom tvångsingripanden till förmån för den ene eller andre hyresgästen eller den ena eller andra gruppen av hyresgäster. Snarare är det anledning förmoda, att ingripanden med syfte att begränsa hyresvärdens rätt att fritt välja hyresgäster kan verka återhållande på byggnadsproduktionen. Över huvud är det icke på något övertygande sätt visat, att lagstiftningsåtgärder med det syfte motionärerna föreslagit äro av nöden.

Ehuru vi icke kunna instämma i de antydningar till åtgärder, som motionärerna och hyresrådets majoritet gjort, anse vi oss dock icke vilja motsätta oss att en förutsättningslös utredning i saken kommer till stånd.»

Herrar Fredricsson och Lindström yttrade:

»Vi dela majoritetens uppfattning att det problem, som motionärerna avse att lösa, förtjänar största uppmärksamhet. Det allmänna intryck, som hyresrådets majoritet har av att läget på bostadsmarknaden under senaste åren snarare skärpts än förbättrats, ter sig för oss såsom en mycket påtaglig realitet. Att detta försämrade läge särskilt hårt drabbar barnfamiljerna vilja vi livligt understryka.

Vi dela också majoritetens uppfattning att de åtgärder, som motionärerna föreslå, utan komplettering med andra åtgärder äro värdelösa och således icke kunna medföra önskat resultat.

I yttrandet över motionärernas förslag att hyresvärd i en eller annan form skulle förpliktigas att vid uthyrning till ny hyresgäst tillgodose barnfamiljerna, synes majoriteten vara tveksam om behovet av de föreslagna åtgärderna. Vi kunna inte dela denna tvekan utan anse, att ett sådant behov klart föreligger, särskilt för barnfamiljer med små inkomster.

Vi instämma med majoriteten, när den framhåller, att förutsättningen för genomförandet av de av motionärerna föreslagna åtgärderna är att det finns kommunal bostadsförmedling, och att denna har befogenhet att företaga det urval bland de bostadssökande som åsyftas. Det synes oss vara klart att de av motionärerna påtalade missförhållandena inte kunna elimineras utan att man inför kommunal bostadsförmedling på alla de orter, där hyresregleringslagen gäller, och att dessa förmedlingar ges full kontroll och bestämmanderätt över all uthyrning av bostäder.

Förslaget om kommunal bostadsförmedling var påtänkt redan vid hyresregleringslagens tillkomst. Likaså har man på ett tidigt stadium av bostadskrisen umgåtts med tanken på att ge barnfamiljerna och de nya familjebildningarna företräde framför andra kategorier av bostadssökande. Vissa remissinstanser bl. a. befolkningsutredningen, ha framhållit, att ett sådant företräde icke kan ges med mindre man företager åtgärder, som i avsevärd mån beskära fastighetsägarnas nuvarande möjligheter att söka och vraka bland de hyressökande. Man har inte heller varit främmande för tanken att en skärpning av bostadsbristen skulle nödvändiggöra sådana åtgärder.

Då krisen nu, enligt vår och — som synes bl. a. av de motioner som väckts — även andras mening, är så utpräglad att på många håll bostadsnöd föreligger, anse vi att skyndsamma åtgärder böra vidtagas. De enda åtgärder, som kunna avlägsna de missförhållanden, som motionärerna påtala, är att fullfölja den ursprungliga tanken vid hyresregleringslagens tillkomst, nämligen att införa obligatorisk kommunal bostadsförmedling på alla de orter, där hyresregleringslagen gäller, och att ge denna förmedling full kontroll och bestämmanderätt över all uthyrning av bostäder.»

Bilaga D.

Till Riksdagens andra lagutskott.

Sedan utskottet berett Sveriges fastighetsägareförbund tillfälle att avgiva yttrande över motionerna nr 205 i första kammaren av herr Johannesson och nr 306 i andra kammaren av herr Sköldin om skärpt lagstiftning rörande uthyrning av bostäder, får förbundet härmed anföra följande.

I ovannämnda motioner ha motionärerna hemställt, att riksdagen måtte besluta att till Kungl. Maj:t göra framställning om skyndsamt utredning och förslag rörande, bland annat, skärpt lagstiftning om skyldighet för fastighetsägarna att söka och taga sina hyresgäster av det bostadssökande klientel, som finnes anmält hos den kommunala bostadsförmedlingen.

Det är obestriddigt, att förhållandena på bostadsmarknaden för närvarande karakteriseras av en på många orter starkt framträdande brist på bostäder med därav följande svårigheter för de bostadssökande att få tillgång till en i det särskilda fallet lämplig lägenhet. Kring detta i och för sig beklagliga förhållande, som alls icke kan läggas fastighetsägarna till last utan självfallet har sin grund uteslutande i den av ett flertal orsaker framkallade bristande jämvikten mellan tillgång och efterfrågan, bedrivs emellertid från vissa håll en systematisk propaganda, där man gör gällande, att fastighetsägarna vid uthyrning uppställa rättsstridiga förbehåll, som ha till verkan, att allenast bostadssökande med speciella personliga förbindelser och särskilt goda ekonomiska tillgångar kunna erhålla bostad. I sådant hänseende synes här böra erinras om vad som förekom i andra kammaren, då statsrådet Mossberg den 19 december 1946 besvarade en av herr Adolfsson framställd fråga till chefen för socialdepartementet rörande viss skärpning av den rådande skyldigheten att offentligen anmäla hyresledig lägenhet. Interpellanten yttrade bland annat:

»En stor del av de lägenheter som bli lediga kursas bort på svarta börsen. Man måste ha verkligt goda förbindelser med fastighetsägarna och en välfylld plånbok, om man skall komma över en ledigbliven bostad.»

Interpellanten hänförde sig bland annat till, att ett meddelande hade förekommit om, att en skådespelare blivit erbjuden att hyra en tvårumslägenhet mot övertagande av ett äldre möblemang för 40 000 kronor. Interpellanten betecknade detta såsom »ett rätt typiskt fall».

Med dylika medel söker man framsuggerera uppfattningen, att svårigheterna på bostadsmarknaden äro att söka i illojala förfaranden från fastighetsägarnas sida för att sålunda bereda mark för nya tvångsingripanden mot dem.

Häremot måste förbundet inlägga en bestämd gensaga. Det finnes inga omständigheter, som berättiga till antagandet, att icke fastighetsägarna i stort ha på ett omutligt lojalt sätt ställt sig gällande bestämmelser till efterrättelse vid uthyrandet av ledigblivna lägenheter.

Enligt förbundets uppfattning bero de nuvarande svårigheterna på omständigheter av övergående natur. Erfarenheten visar, att lägenhetsbristen vid en viss tidpunkt kan vara påfallande stor för att kort tid därefter ha förbytt i en riklig tillgång. Så var förhållandet exempelvis efter den ekonomiska depressionen i Amerika i slutet på 1920-talet, vilken kom till uttryck i Sverige i början av 1930-talet. Bostadslägenheter kommo då plötsligt att i mycket stor utsträckning stå lediga, och det kan såsom ett betecknande faktum erinras om att hyrorna då också i stor utsträckning väsentligt sjönko. Det finns icke anledning antaga annat än att den i Sverige nu rådande högkonjunkturen kan komma att inom en kanske ganska snar framtid förbytas i en depression. Erfarenheten visar, att folkströmmen till städerna då avsevärt retarderas. En dylik minskad inflyttning till städerna behöver icke bli särskilt stor, förrän lättnader inträda på bostadsmarknaden på de orter, där framträdande bostadsbrist nu råder. Över huvud bör man icke

förbise, att hela problemet har starkt lokalt betonade särdrag. För övrigt bör observeras, att redan nu föreligga vissa tecken, som tyda på, att svårigheterna snart nog komma att avtaga, varvid särskilt må pekas på minskad familjebildning och minskat födelseöverskott.

I varje fall bör framhållas, att det för bostadsförsörjningen behöfliga lägenhetsantalet icke kan framskapas genom att samhället förbjuder hyresvärdarna att till vissa grupper av medborgare uthyra ledigblivna lägenheter. En lagstiftning om företrädesrätt för vissa personer eller vissa grupper av personer att erhålla ledigblivna lägenheter är säkerligen, oavsett från vilka synpunkter man bedömer saken, något av det mest betänkliga som kan tillgripas.

Bland dem som i nuvarande läge icke kunnat erhålla egna lägenheter befinna sig icke blott barnfamiljer utan ock barnlösa familjer och ensamstående personer. Motionärerna synas åsyfta en lagstiftning, som skulle ha till ändamål att genom offentlig myndighets ingripande genomföra en klassindelning av medborgarna, nämligen å ena sidan de privilegierade, som skulle ha rätt att få hyra bostad och å andra sidan de, som skulle i detta avseende försättas i ett andrahandsläge. Det kan på goda grunder ifrågasättas, om ett samhälls-ingripande av dylik innebörd står i överensstämmelse med den demokratiska grundsatsen om jämlikhet och inbördes likställdhet mellan medborgarna i förhållande till staten. Mången, som bleve missgynnad vid urvalet bland de hyressökande, skulle med all rätt kunna hävda, att systemet stode i flagrant motsättning mot en rättvis och demokratisk ordning. En dylik lagstiftning skulle också stå i dålig överensstämmelse med de förhoppningar om lättnader i förutsättningarna för livsföringen, som väcktes genom krigshandlingarnas avslutande.

Motionärerna ha icke närmare utvecklat efter vilka riktlinjer de själva tänka sig, att den kommunala bostadsförmedlingen skulle äga diskvalificera bostadsbehövande till att erhålla bostad. De resonera emellertid, som om från hyresvärdens sida icke skulle finnas någon anledning till erinran, blott han ägde välja mellan ett något så när stort antal hyressökande. Det anföres nämligen, att den tänkta begränsningen i friheten vid val av hyresgäster »näppeligen i nuvarande läge på bostadsmarknaden (kan) vara till men för fastighetsägarna med hänsyn till den stora mängden av hyressökande». »Därutöver borde man», fortsätta motionärerna emellertid, »på lagstiftningens väg kunna besluta om skyldighet för fastighetsägarna att upplåta en viss procentuell andel av sina lägenheter till familjer med barn.» Motionärerna synas här skatta åt den tyvärr ofta förekommande oriktiga uppfattningen, att hyresvärdarna principiellt intaga en avvisande hållning mot barnfamiljer såsom hyresgäster och att uthyrningen av lägenheter har allenast en rent ekonomisk sida.

Det verkliga förhållandet är, att ingen ansvarskännande hyresvärd — och förbundet hävdar med styrka, att den stora mängden fastighetsägare äger en stark ansvarskänsla i fullgörandet av sin ur social synpunkt betydelsefulla uppgift inom bostadsförsörjningen — avvisar en hyressökande blott därför, att denne har barn. Men även om en hyressökande, vare sig han har barn eller icke, är fullt solvent för hyran, så kunna omständigheterna likväl vara sådana, att han icke skäligen bör komma i fråga såsom hyresgäst. Lägenheten kan, då det gäller en barnfamilj, t. ex. vara för liten eller eljest olämplig för en dylik hyresgäst. Det ligger också en utomordentlig

vikt på att söka tillse — och detta gäller alla hyressökande — att hyresklientelet i ett hus är något så när homogent, så att icke den ena hyresgästen störande bryter mot den andra. Varje erfaren fastighetsförvaltare vet, vilken olust, som kan uppkomma i en hyresfastighet blott genom att en hyresgäst råkat komma i en för honom icke lämplig omgivning. En dylik hyresgäst behöver förvisso icke vara en barnfamilj utan kan lika väl vara en familj utan barn eller en ensamstående person. Nu anförda förhållande behöver icke heller äga något samband med den hyressökandes ekonomiska situation. Den psykologiska sidan av uthyrandet är sålunda minst lika viktig som den ekonomiska. Att under dylika förhållanden bli påtvingad en viss hyresgäst kan blott alltför lätt leda till ett resultat, som icke endast för hyresvärden utan även för övriga hyresgäster är synnerligen otillfredsställande.

Enligt förbundets mening är grunden till de rådande svårigheterna att erhalla bostad delvis att söka i den gällande hyresregleringslagstiftningen. Det besittningsskydd, som en hyresgäst har enligt hyresregleringslagen, har bidragit till att öka bostadsbristen. Svårigheten, för att inte säga omöjligheten, för hyresvärden att bringa ett hyresavtal till upphörande, har skapat en konstlad bostadsbrist, som sannolikt är av betydande omfång. Erfarenheterna från hyresregleringen i början av 1920-talet utgöra ett belägg härför. Förhållandet var då i stort sett det, att ehuru antalet rum per individ icke sjönk, så blev bostadsbristen dock värre. Detta hade sin orsak i att till följd av uppsägningsförbudet stora grupper av hyresgäster nödgades bo kvar i lägenheter, som icke passade för deras behov, d. v. s. att familjer som blivit stora tvingades att sitta kvar i lägenheter, som blivit dem för små, allt under det att små familjer tvingades behålla lägenheter, som voro för stora för dem. Reglerna om hyresgästens besittningsskydd i den nu gällande hyresregleringslagen ha utan tvivel börjat få samma effekt. Det är därför all anledning att antaga, att en uppmjukning av dessa regler skulle kunna verksamt underlätta en rationell anpassning av lägenhetsbehovet till det befintliga lägenhetsbeståndet. En lagändring i dylikt syfte synes i varje fall lämpligare att tillgripa än den av motionärerna åsyftade nya tvångsregleringen, i synnerhet som denna sistnämnda nödvändigtvis måste kombineras med ett samhällets ansvar i ekonomiskt avseende för att de hyresgäster, som samhället påtvingar hyresvärden, fullgöra sina skyldigheter enligt hyresavtalet.

Med åberopande av ovanstående vill förbundet bestämt avstyrka de remitterade motionerna.

Stockholm den 29 mars 1947.

SVERIGES FASTIGHETSÄGAREFÖRBUND.

I. FAGRÆUS.

C. A. G. Landgren.

Bilaga E.

Till Riksdagens andra lagutskott.

Undertecknat förbund, som beretts tillfälle avgiva yttrande över lika-lydande motion, väckt i första kammaren av herr Johannesson och i andra kammaren av herr Sköldin, får härmed vördsamt anföra följande:

Vi ansluter oss helt till motionärernas framställning avseende bostadsbristen och vill gärna understryka, att den på vissa orter under senare år blivit så besvärande, att man nödgats tillgripa exceptionella åtgärder. Sålunda har i Stockholm Fastighetsnämnden beslutat föreslå bygge av en typ av nödbostäder, som dels skall betraktas som genomgångsbostäder och dels skall kunna, när krisen är överstånden, omändras till permanenta familjebostäder. I Malmö har myndigheterna tvingats taga i anspråk nödbostäder, som icke varit i användning sedan förra världskrigets efterkrigsår. Liknande besvärliga förhållanden rapporteras från ett flertal orter i landet, och som bekant har man på en del håll tvingats bygga rena nödbostäder (baracker).

Vi skall inte ingå på att diskutera orsaken till den ökade bostadsknappheten. De flesta faktorer, som förorsakat denna, är alltför väl kända. Vi vill emellertid framhålla, att på senare tid ensamstående i stor utsträckning konkurrerar om familjebostäder till stort men för framförallt familjer med barn. Detta förhållande torde bero på, att utbudet av möblerade s. k. uthyrningsrum under senare år minskat, vilket i sin tur torde ha sin förklaring i, att all arbetskraft nu är fullt sysselsatt. Detta jämte viss lönehöjning har medfört, att den sammanlagda familjeinkomsten ökat därhän, att många familjer nu icke anser sig behöva hysa inneboende.

Vår bostadsproduktion är för närvarande huvudsakligen inställd på framskapandet av familjebostäder, eftersom behovet av dessa är enormt stort. En lättnad för familjerna förhindras dock av, att, som tidigare framhållits, ensamboende konkurrerar om familjebostäderna. Detta har länge kunnat iakttagas, och statens byggnadslånebyrå har helt nyligen företagit en stickprovsundersökning för att utröna i vilken omfattning ensamstående fått hyra familjelägenheter i nyuppförda fastigheter. Undersökningen, som omfattade ett tiotal orter, har visat, att genomsnittligt 10 % av lägenheterna tagits i bruk av ensamstående.

Kommunerna kan beträffande fastigheter, som de kontrollerar, förhindra, att denna uthyrning får alltför stor omfattning, men i alla privatuppförda fastigheter och i det gamla fastighetsbeståndet torde det ligga så till, att uthyraren, fastighetsägaren, hellre tar en ensamstående som hyresgäst än en familj med ett eller flera barn.

Då man tyvärr får räkna med, att det kommer att åtgå ganska lång tid, innan bostadsbristen blir hävd, anser vi det nödvändigt, att vissa regleringsåtgärder beträffande uthyrning vidtages. Just det förhållandet att ensamstående med framgång konkurrerar om familjebostäderna måste medverka till, att hävandet av bostadsbristen onödigtvis fördröjes. Naturligtvis skall även ensamstående ha rätt till hyggliga bostäder, men i ett bristläge som det nuvarande synes det oss naturligt, att familjer med barn och även en del andra kategorier beredas förtursrätt till lägenheter.

Frågan om reglering av uthyrning har varit uppe till behandling vid

flera tillfällen. Vi vill i detta sammanhang erinra om, att det ursprungliga förslaget till 10 § hyresregleringslagen upptog inrättandet av obligatorisk kommunal bostadsförmedling i orter, där lagen skulle äga tillämpning. Förslaget blev sedermera ändrat till sin nuvarande lydelse.

Inom finansdepartementet igångsattes sedermera en utredning angående införandet av behovsprövning på bostadsmarknaden. Utredningen omhändertog av revisionssekreteraren Erik Hagbergh, som den 19 mars 1943 avlämnade en promemoria jämte utkast till lag om tillstånd att hyra bostad. Vid den tidpunkten var inte trycket på bostadsmarknaden så kännbart som nu, vilket torde varit en av anledningarna till, att remissinstanserna avstyrkte införandet av behovsprövning.

Hyresrådets majoritet yttrade emellertid i anslutning till Hagberghs promemoria: »att till fortsatt övervägande upptages frågan om en reglering av hyresmarknaden av huvudsaklig innebörd, att beträffande ort, där kommunal bostadsförmedling finnes, Kungl. Maj:t skall äga föreskriva, att omöblerad bostadslägenhet icke må uthyras till ny innehavare annat än genom förmedlingens medverkan eller med dess medgivande».

Vid 1943 års riksdag väckte riksdagsmännen Hage och Edberg motioner om upprättande av skydd åt hyressökande familjer med barn.

Befolkningsutredningen framhöll i sitt yttrande bl. a.: »I första hand borde man kunna nöja sig med att allmänt giva barnfostrande familjer, som anlitar bostadsförmedlingen, företräde vid sökande av bostad. I andra hand borde denna förmån kombineras med åläggande för hyresvärdarna dels att anmäla uppkommen bostadsledighet vid förmedlingen, dels att som hyresgäst antaga av förmedlingen anvisad hyressökande. Hyresnämnden borde ha befogenhet avgöra tvistiga punkter».

Hyresrådets majoritet ansåg sig icke kunna tillstyrka obligatorisk bostadsförmedling, medan två ledamöter, herrar Sölvén och Bengtsson, reserverade sig och framhöll behovet av, dels anordnande av kommunal bostadsförmedling (med dispensrätt för Kungl. Maj:t), dels ock en lagstiftning, innefattande befogenhet för Kungl. Maj:t att stadga förbud för hyresvärd att uthyra bostadslägenhet, annorledes än enligt anvisning av bostadsförmedlingen eller eljest med dess medgivande, ävensom en legal företrädesrätt till bostad för hyressökande med minderåriga barn, eventuellt andra kategorier hyressökande, vilkas bostadsbehov det vore särdeles angeläget att tillgodose på den ifrågakvarnande orten.

Av vad som ovan framhållits framgår, att frågan om förtursrätt för familjer med barn till ledig bostadslägenhet varit uppe till diskussion vid flera tillfällen under den tid hyresregleringslagen ägt bestånd. I flertalet yttranden, av vilka endast en del här citerats, har klart uttalats det rättmätiga i, att barnfamiljerna bör beredas förtursrätt. Det är endast formen för hur denna förtursrätt skall ordnas som egentligen varit tvistig.

I nu föreliggande motion synes också motionärerna ha haft vissa bekymmer. De har icke ansett sig kunna kräva obligatorisk kommunal bostadsförmedling med bestämd förtursrätt för familjer med barn. De har i stället begränsat sig till ett åläggande för fastighetsägarna att söka sina hyresgäster bland de vid kommunala bostadsförmedlingen anmälda sökandena.

Vi förstår de svårigheter som ett konsekvent genomförande av obligatorisk kommunal bostadsförmedling innebär men anser, att i ett så svårt

läge som för närvarande råder på bostadsmarknaden man icke bör tveka inför en sådan åtgärd. Genom en förnuftig fördelning av de bostäder, som nu byggas, skulle vi säkerligen kunna ganska avsevärt lätta trycket på bostadsmarknaden.

I fråga om nybyggda bostäder framstår det som ganska egendomligt, att statsmakterna genom byggnadslånebyrån så noggrant prövar de ekonomiska betingelserna för bygget och även i övrigt ställer villkor, som måste uppfyllas, men när sedan huset är färdigt kan det uthyras till vilka hyresgäster som helst. Man lägger vid husets planering tonvikten på familjebostäder, men sedan har värden full frihet att hyra ut till hur många ensamstående han vill. Det bör därför vara angeläget att se till, att åtminstone dessa familjebostäder i nuvarande svåra läge först och främst upplåtas åt barnfamiljer.

Mot fastighetsägarnas erinran om att skyldighet för dem att mottaga av förmedlingen anvisad hyresgäst skulle innebära ekonomiska risker av sådan storleksordning, att fastighetsägarna rimligen icke bör bära dessa, ber vi få anföra, att under nuvarande knapphetsläge på bostadsmarknaden anstränger hyresgästerna sig till det yttersta för att betala sina hyror. Om så inte sker, förlorar de sin hyresrätt och har ej heller hyresregleringslagens skydd. Man kan förutsätta, att endast familjer, som kommit i svårigheter på grund av sjukdom, arbetslöshet eller andra olyckor, underlåter att betala sina hyror. I alla sådana fall skall emellertid socialvården ingripa, och genom en viss övervakning skulle ett sådant ingripande kunna ske så snabbt, att några ekonomiska olyckor ej behöver inträffa.

Vårt resonemang leder också till, att det egentligen inte skulle innebära några större risker för kommunen att i särskilda fall garantera hyressumman för anvisad hyresgäst.

Vi vill gärna tillstyrka vad i den berörda motionen sägs om angelägenheten av att större förutsättningar skapas för familjer med barn att erhålla bostad. Vi tror emellertid icke, att motionärernas förslag i dessa avseenden är tillräckliga. Full rättvisa vid fördelning av bostäder, som blivit lediga antingen genom nybyggen eller i det äldre fastighetsbeståndet, kan enligt vår mening endast uppnås genom individuell prövning av fallen. Fastighetsägare måste därför vara skyldig att mottaga av kommunal bostadsförmedling anvisad hyresgäst, d. v. s. obligatorisk kommunal bostadsförmedling införes.

Vi tillåter oss således föreslå en sådan lagändring, att obligatorisk kommunal bostadsförmedling införes på de orter, där hyresregleringslagen äger tillämpning.

Stockholm den 26 mars 1947.

HYRESGÄSTERNAS RIKSFÖRBUND.

GUSTAF LARSSON.

Statens Reproduktionsanstalt, Stockholm 1947
10547